

**LIETUVOS RESPUBLIKOS SU NEKILNOJAMUOJU TURTU SUSIJUSIO KREDITO
ĮSTATYMO NR. XII-2769 3, 24² IR 37 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO IR ĮSTATYMO
PAPILDYMO IV¹ SKYRIUMI ĮSTATYMO PROJEKTO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

1. Įstatymo projekto rengimą paskatinusios priežastys, parengto projekto tikslai ir uždaviniai

Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymo Nr. XII-2769 3, 24² ir 37 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo IV¹ skyriumi įstatymo projekto (toliau – Įstatymo projektas) tikslas – supaprastinti ir atpiginti būsto paskolų – su nekilnojamoju turtu susijusių kreditų (toliau ir – su nekilnojamoju turtu susijęs kreditas, būsto paskola) refinansavimo procesą vartotojams – kredito gavėjams (toliau – kredito gavėjas, vartotojas).

Lietuvos su nekilnojamoju turtu susijusių kreditų rinka yra koncentruota, joje dominuoja keli dideli rinkos dalyviai, kurių suteiktų naujų būsto paskolų suma 2023 metais sudarė 77,4 procento visų naujų būsto paskolų sumos. Tačiau nuo 2020 metų pastebimos suaktyvėjusios mažesnių rinkos dalyvių (bankų ir kredito unijų) būsto kreditavimo apimtys Lietuvoje. Manytina, kad sustiprėjusi kredito davėjų konkurencija būsto paskolų segmente prisidėjo prie pastarųjų metų būsto paskolų maržos mažėjimo tendencijos. Palengvinus būsto paskolas jau turinčių vartotojų mobilumą tarp kredito davėjų, konkurencinė aplinka dar labiau pagerėtų, nes kredito davėjai turėtų daugiau paskatų konkuruoti ne tik dėl naujų, pirmą kartą būsto paskolą imančių klientų, bet ir dėl kitų kredito davėjų esamų klientų, turinčių būsto paskolas. Be to, refinansavimo supaprastinimas padarytų reikšmingą įtaką ir vartotojų galimybėms savo iniciatyva siekti, kad būtų iš naujo įvertinta ir sumažinta jau turimos būsto paskolos palūkanų norma nekeičiant kredito davėjo Pradinis kredito davėjas, žinodamas, kad klientas neturės didelių kliūčių refinansuoti savo būsto paskolą pas kitą kredito davėją, būtų suinteresuotas išlaikyti esamą klientą ir lengviau sutiktų pakeisti paskolos sąlygas vartotojui palankesnėmis.

Vartotojų galimybių pakeisti kredito davėją didinimas suderinamas su bendra paslaugų vartotojų mobilumo didinimo tendencija (pvz., galimybė nesunkiai pakeisti paslaugos teikėją užtikrinama II pakopos pensijų kaupimo sistemoje, papildomo savanoriško pensijų kaupimo pensijų fonduose, telekomunikacijų, energijos vartojimo rinkose). Europos Komisijos išleistoje studijoje¹ teigiama, kad vartotojų galimybės ir noras keisti prekių tiekėjus ir paslaugų teikėjus yra esminė gerai funkcionuojančios rinkos sąlyga. Kredito davėjo keitimą ypač stabdo išankstinio būsto paskolos grąžinimo sąlygos bei patiriamos išlaidos šiame procese.

Atkreiptinas dėmesys, kad supaprastinti būsto paskolų refinansavimo režimai taikomi kai kuriose kitose Europos Sąjungos valstybėse. Italijoje ir Ispanijoje nustatytas specialus būsto paskolos subrogacijos teisinis reguliavimas, dėl kurio būsto paskolos refinansavimas kainuoja žymiai mažiau negu šiuo metu Lietuvoje, arba apskritai taikomas tik simbolinio dydžio mokestis. Švedijoje ir Suomijoje populiariu refinansuoti būsto paskolas ir gerokai paprasčiau nei Lietuvoje, nes būsto paskolos, kuriai taikoma kintamoji palūkanų norma, grąžinimas vartotojui yra nemokamas, vartotojas neturi pateikti nepriklausomo nekilnojamojo turto (toliau – NT) vertinimo ataskaitos. Latvijos Parlamentas 2024 m. vasario 15 d. priimtais teisės aktų pakeitimais supaprastino refinansavimo procesą ir sumažino jo kainą vartotojui. Estijos centrinis bankas viešai diskusijai pateikė siūlymą dėl refinansavimo proceso supaprastinimo kryptį².

Šalių, kuriose veikia specialūs būsto paskolos subrogacijos ir supaprastinti būsto paskolų refinansavimo režimai, nacionalinių institucijų vertinimu, tokia sąranga didina kredito davėjų konkurenciją ir paskolų gavėjų mobilumą, o būsto paskolų palūkanų normos reikšmingai nesiskiria nuo euro zonos vidurkio.

¹ Europos Komisijos Finansinio stabilumo, finansinių paslaugų ir kapitalo rinkų direktorato 2019 m. leidinys *Study on switching of financial services and products*.

² <https://www.eestipank.ee/en/press/transferring-home-loan-another-bank-could-be-made-simpler-and-cheaper-28022024>.

Apskritai refinansavimo nauda priklauso nuo rinkos sąlygų ir individualios vartotojo situacijos, bet pastaruoju metu dėl Lietuvoje itin sumažėjusios maržos³ būsto paskolos refinansavimas nemažai daliai vartotojų gali būti naudingas vien dėl situacijos rinkoje. Būsto paskolų marža mediana Lietuvoje 2018–2020 metais augo iki 2,4 procento, o nuo 2020 metų gegužės tolygiai mažėjo. Naujoms būsto paskoloms taikomos maržos mediana nuo pasiekto aukščiausio taško 2020 metų gegužę sumažėjo 0,75 procentinio punkto, arba beveik trečdaliu, ir 2024 metų kovą siekė 1,65 procento. Vis dėlto apie 68 procentus esamų būsto paskolų marža tebėra didesnė negu 1,7 procento.

Kita vertus, reguliariai ir laiku mokant paskolos įmokas ir augant namų ūkio pajamoms ir būsto kainai, būsto paskolos rizikingumo rodikliai, tokie kaip paskolos ir įkeisto NT vertės santykis, įmokų pagal turimus skolinius įsipareigojimus ir tvarių pajamų santykis, likutinė būsto paskolos trukmė, mažėja, tad refinansuojamos paskolos marža galėtų būti mažesnė ir dėl sumažėjusios paskolos rizikos. Atlikti skaičiavimai rodo, kad, esant dabartinėms būsto paskolos refinansavimo proceso išlaidoms (apie 1 040 eurų 100 000 eurų dydžio paskolai), refinansavimas vidutinės būsto paskolos turėtojui būtų finansiškai naudingas⁴, jei marža sumažėtų bent 0,2 procentinio punkto. Panaikinus paskolos refinansavimo išlaidas ir supaprastinus refinansavimo procesą, vartotojai, naudodamiesi rinkoje esančiomis palankiomis sąlygomis, ilguoju laikotarpiu galėtų sutaupyti iki 500 mln. eurų⁵, nes sumokėtų mažiau palūkanų. Sutaupyta suma galėtų būti skiriama vartojimui ar investicijoms, taip prisidedant prie namų ūkių finansinio saugumo didėjimo ir ekonomikos augimo.

Vidutinės 100 000 eurų būsto paskolos refinansavimas vartotojui šiuo metu gali kainuoti apie 1 040 eurų, įskaitant vartotojo dar prieš sudarant refinansavimo sutartį patiriamas išlaidas (NT vertinimo išlaidos), atlyginimą notarams, naujos būsto paskolos sutarties mokesčius, mokesčius už hipotekos įregistravimą ir išregistravimą bei mokesčius, mokamus pradiniam paskolos davėjui už pažymos, leidžiančios paskesnę NT įkeitimą, išdavimą. Taip pat gali būti taikomas turimos būsto paskolos išankstinio grąžinimo mokestis (kompensacija), išskyrus atvejus, kai grąžinama paskola, kuriai taikoma kintamoji palūkanų norma, šios palūkanų normos keitimo dieną.

Reikšmingesnėms refinansavimo apimtims trukdo ir proceso sudėtingumas. Lietuvoje būsto paskolų refinansavimui netaikomas specialus reguliavimas ir šis procesas suprantamas kaip naujos būsto paskolos gavimas ir turimos paskolos išankstinis grąžinimas. Toks procesas, kai vartotojas turi grąžinti turimą paskolą ir sudaryti naują būsto paskolos sutartį, taip pat atlikti kitus toliau aprašytus papildomus veiksmus, būsto paskolų gavėjams yra nepagrįstai sudėtingas. Norėdamas refinansuoti turimą būsto paskolą, vartotojas turi: 1) kreiptis į naują potencialų kredito davėją dėl turimos paskolos refinansavimo, 2) pasirinkti turto vertintoją, kuris atlieka NT vertinimą, 3) pateikti naujam kredito davėjui NT vertinimo ataskaitą, 4) kreiptis į pradinį kredito davėją dėl pažymos apie paskolos likutį ir sutikimo įkeisti NT paskesne hipoteka išdavimo, 5) sudaryti naują būsto paskolos sutartį, 6) per notarą įforminti paskesnę hipoteką naujo kredito davėjo naudai ir 7) naujam kredito davėjui pervedus paskolos sumą pradiniam kredito davėjui 8) išregistruoti hipoteką pradinio kredito davėjo naudai.

Taigi Įstatymo projektu siekiama nustatyti supaprastintą būsto paskolų refinansavimo režimą. Esminiai siūlomi palengvinimai yra:

1) procedūriniai – vartotojui nebereikėtų atlikti dalies veiksmų, t. y. kreiptis į pradinį kredito davėją dėl pažymos apie paskolos likutį ir sutikimo įkeisti NT paskesne hipoteka;

³ Marža suprantama kaip skirtumas tarp palūkanų normos, kurią kredito davėjas taiko už paskolą, ir banko skolinimosi išlaidų, kurios priklauso nuo tarpbankinės rinkos palūkanų normos. Kai teikiamas kreditas, kurio palūkanų norma yra kintamoji, būsto kredito sutartyje turi būti nurodytas kredito davėjo taikomos maržos dydis ir kintamoji palūkanų normos dalis.

⁴ Pagal vertinimą laikoma, kad refinansavimas vartotojui finansiškai naudingas, jei per visą likusį paskolos laikotarpį sumokama nominali palūkanų suma yra didesnė už refinansavimo išlaidas bent 1 000 eurų.

⁵ Šis įvertis laikytinas esamų paskolų turėtojų maksimalia sutaupoma suma per visą likusį paskolų laikotarpį (vidutiniškai – 20 metų). Daroma prielaida, kad visi dabartiniai būsto paskolų gavėjai, kurių paskolų marža viršija medianą – 1,65 procento – refinansuotų būsto paskolas ir jų paskolų marža sumažėtų iki šios medianos. Sutaupoma suma skaičiuojama iš likusių mokėti paskolų įmokų atėmus įmokas, mokėtinas refinansavus paskolas. Netgi konservatyviu vertinimu, jei palankiu būsto paskolos refinansavimo procesu pasinaudotų bent trečdalis visų paskolų turėtojų ir jų paskolų marža sumažėtų 0,2 procentinio punkto, analogišku ilguoju laikotarpiu sutaupoma suma nominaliaja verte galėtų siekti apie 100 mln. eurų.

2) finansiniai – procesas vartotojui dauguma atvejų būtų nemokamas, t. y. pradinis ir naujas kredito davėjai negalėtų taikyti jokių savo nustatytų mokesčių ir kitų mokėjimų, naujas kredito davėjas turėtų priimti notaro ir hipotekos išlaidas. Kredito davėjams paliekama teisė prašyti, kad vartotojas pateiktų nepriklausomo (išorinio) NT vertinimo ataskaitą, tačiau jei jis tą daro, turėtų atlyginti vartotojui su tuo susijusius kaštus, jei vartotojas su kredito davėju sudaro kredito sutartį (įskaitant atvejus, kai pradinis kredito davėjas prašo parengti šios ataskaitos kontrapasiūlymą ir vartotojas pasirenka priimti šį pasiūlymą bei atitinkamai keičiama pradinė būsto kredito sutartis).

Toks supaprastintas refinansavimo procesas būtų taikomas tais atvejais, kai nesikeistų refinansuojamos būsto paskolos likutis, įkeistas NT, neilgėtų likusi paskolos trukmė, taip pat refinansavimo metu nebūtų paskolos įmokų vėlavimo ir kitų požymių, kad kredito gavėjas gali turėti sunkumų, susijusių su skolinių įsipareigojimų vykdymu.

2. Įstatymo projekto iniciatoriai (institucija, asmenys ar piliečių įgalioti atstovai) ir rengėjai

Įstatymo projektą parengė Lietuvos Respublikos finansų ministerijos Finansų rinkų politikos departamento (direktorė Vilma Mačerauskienė (tel. (0 5) 239 0174, el. p. vilma.macerauskiene@finmin.lt) Kredito ir mokėjimų rinkų skyriaus (laikinais vedėjo pareigas einanti Joana Daukševič (tel. (0 5) 239 0233, el. p. joana.dauksevic@finmin.lt) vyriausioji specialistė Evelina Rychter (tel. (0 5) 239 0235, el. p. evelina.rychter@finmin.lt) ir Lietuvos banko Finansinio stabilumo departamento Makroprudencinės politikos skyriaus vyriausioji ekonomistė Edita Bačkieriūtė (mob. + 370 658 30 547, el. p. EBackieriute@lb.lt) bei Finansų rinkos priežiūros departamento Kredito ir draudimo paslaugų priežiūros skyriaus vyriausioji teisininkė Rimtė Andriukaitienė (tel. +370 660 30 073, el. p. RAndriukaitiene@lb.lt).

3. Kaip šiuo metu yra reguliuojami Įstatymo projekte aptarti teisiniai santykiai

Šiuo metu Lietuvoje būsto paskolų refinansavimui netaikomas specialus reguliavimas ir šis procesas suprantamas kaip naujos būsto paskolos gavimas ir turimos būsto paskolos išankstinis grąžinimas (t. y. nepasibaigus būsto paskolos sutarties galiojimo laikotarpiui).

Dėl naujos paskolos gavimo proceso

Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatyme (toliau – SNTSKĮ) nėra įpareigojimo pradiniam ir naujam kredito davėjams bendradarbiauti tarpusavyje, tad visos reikalingos informacijos apie turimą paskolą gavimu ir pateikimu naujam kredito davėjui praktikoje turi rūpintis vartotojas. Jis turi kreiptis į pradinį kredito davėją dėl pažymos apie paskolos likutį ir sutikimo įkeisti NT paskesne hipoteka išdavimo bei perduoti šiuos dokumentus naujam kredito davėjui.

Dėl naujos paskolos gavimo sąnaudų

SNTSKĮ nuostatos leidžia kredito davėjams reikalauti iš vartotojo pateikti nepriklausomo išorės NT vertinimo ataskaitą, kuria vartotojas turi pasirūpinti pats, ir apmokėti tokios paslaugos suteikimo išlaidas. Teisės aktuose nenustatyta, kas konkrečiai turi sumokėti su būsto paskola susijusias notaro ir viešojo registro išlaidas, tad praktikoje jas apmoka paskolą imantis vartotojas. Nėra jokių teisinių ribojimų kredito davėjams iš vartotojų imti su nauja būsto paskola susijusių mokesčių ir kitų mokėjimų (pvz., sutarties sudarymo, administravimo ir pan.).

Dėl pradinės paskolos išankstinio grąžinimo sąnaudų

SNTSKĮ 20 straipsnio 3 ir 4 dalyse numatyta, kad kredito davėjai negali reikalauti kompensacijos už išankstinį paskolos grąžinimą tik kai paskola grąžinama kintamosios kredito palūkanų normos keitimo dieną. Kitais atvejais kredito davėjai turi teisę į kompensaciją už galimus nuostolius, tiesiogiai susijusius su paskolos ar jos dalies grąžinimu nepasibaigus paskolos sutarties

galiojimo laikotarpiui. Kompensacija gali siekti iki 3 procentų grąžinamos sumos (detalią kompensacijos apskaičiavimo tvarką yra nustatęs Lietuvos bankas Kompensacijos dėl su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito grąžinimo nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui skaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos banko valdybos 2016 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 03-177 „Dėl Kompensacijos dėl su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito grąžinimo nepasibaigus kredito sutarties galiojimo laikotarpiui skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“).

4. Kokios siūlomos naujos teisinio reguliavimo nuostatos ir kokių teigiamų rezultatų laukiama

Įstatymo projektu siūloma nustatyti supaprastintą ir vartotojui nemokamą būsto paskolų refinansavimo režimą, kai yra visos šios sąlygos (siūlomas naujas SNTSKI 24¹ straipsnis):

- 1) kredito sutartimi nekeičiama pagal pradinę kredito sutartį likusi grąžinti kredito suma;
- 2) įsipareigojimų pagal naują kredito sutartį įvykdymas užtikrinamas pagal pradinę kredito sutartį hipoteka įkeistu nekilnojamuoju turtu ir (ar) turtine teise;
- 3) kredito sutartimi nenustatoma ilgesnė kredito sutarties galiojimo trukmė kaip pradinės kredito sutarties galiojimo likusi trukmė;
- 4) kredito gavėjas tinkamai vykdo finansinius įsipareigojimus pagal pradinę kredito sutartį.

Minėtomis sąlygomis siekiama užtikrinti, kad iš naujo kredito davėjo imama paskola savo esme būtų analogiška paskolai, kuri turima pas pradinį kredito davėją, kas leistų naujam kredito davėjui greičiau ir paprasčiau apsispręsti dėl paskolos išdavimo ir jos sąlygų. Kitu atveju, pavyzdžiui, jei būtų didinama paskolos suma, tai iš esmės turėtų būti traktuojama kaip nauja paskola su skirtingais rizikingumo ir kitais parametrais, todėl turėtų galioti analogiškas procesas kaip ir pirmą kartą išduodamos naujos paskolos. Trumpesnė paskolos trukmė galėtų būti leidžiama, jei tą leidžia skolininko rizikingumas. Refinansavimo metu, t. y. kai vartotojas kreipiasi į naują kredito davėją dėl refinansavimo, vartotojas turėtų tinkamai vykdyti finansinius įsipareigojimus pagal turimą paskolos sutartį.

Vartotojams išliktų galimybė refinansuoti paskolas įprasta, nesupaprastinta tvarka, jeigu netenkinamos visos minėtos sąlygos. Tačiau kredito davėjams nebūtų draudžiama tam tikrus supaprastinto režimo elementus (pvz., sumokėti už vartotoją notaro ir registrų išlaidas) taikyti ir kitais atvejais savanoriškai.

Kadangi Įstatymo projektu siekiama nustatyti specialų teisinį reguliavimą, esant visoms Įstatymo projekto 24¹ straipsnio 1 dalyje nustatytoms sąlygoms, kredito davėjai privalės taikyti Įstatymo projekto IV¹ skyriaus nuostatas, taigi privalės kredito gavėjo turimą kreditą refinansuoti supaprastinta tvarka, jeigu kredito davėjas teikia kredito refinansavimo paslaugą. Specialaus reguliavimo nuostatos suponuoja, kad naujasis kredito davėjas, gavęs kredito gavėjo kreipimąsi, turi pareigą įvertinti, kuris teisinis reguliavimas kredito gavėjui turi būti taikomas, ir jį taikyti. Tai kredito davėjas galėtų atlikti, pvz., surinkdamas reikiamą informaciją iš vartotojo, patikrindamas šią informaciją registruose ir informacinėse sistemose.

Siekiant subalansuoti vartotojų ir kredito davėjų interesus, taip pat išlaikyti refinansavimo paslaugos patrauklumą, Įstatymo projekte nustatoma, kad vartotojai supaprastintu režimu galėtų pasinaudoti ne dažniau kaip kartą per 2 metus. 2 metų terminas turėtų būti skaičiuojamas nuo naujos kredito sutarties sudarymo arba pradinės kredito sutarties pakeitimo pagal Įstatymo projekto IV¹ skyriuje nustatytą tvarką dienos. Pažymėtina, kad šios nuostatos neapriboja vartotojo galimybės refinansuoti būsto kreditą anksčiau nei po 2 metų įprasta tvarka.

Naujas supaprastintas refinansavimo režimas būtų taikomas ir iki Įstatymo projektu siūlomų pakeitimų įsigaliojimo dienos sudarytoms atitinkamoms būsto paskolų sutartims, tiek iki SNTSKI įsigaliojimo dienos sudarytoms atitinkamoms būsto paskolų sutartims (Įstatymo projekto 6 straipsnio 3 dalis), įskaitant kredito sutartis, sudaromas per tarpusavio skolinimo platformas (Įstatymo projekto 4 straipsnis).

Taip pat dėl teisinio aiškumo SNTSKĮ 3 straipsnį siūloma papildyti nauja 27¹ dalimi, kurioje apibrėžiama refinansavimo supaprastinta tvarka sąvoka.

Dėl naujos paskolos gavimo proceso

Įstatymo projektu siūlomo naujo SNTSKĮ 24² straipsnio 1 dalyje nustatoma, kad refinansuojant būsto paskolą supaprastinta tvarka netaikomi SNTSKĮ nustatyti reikalavimai vertinti bendros kredito sumos ir įkeičiamo NT vertės arba kainos santykį bei SNTSKĮ nuostatos, kuriose reguliuojamas apsvartymo laikotarpis, kai dėl kredito sutarties sąlygų reikalingas kredito gavėjo sutikimas. Taip pat naujame SNTSKĮ 24² straipsnyje nustatoma pradinio ir naujo kredito davėjo bendradarbiavimo pareiga – pradinis kredito davėjas privalo per 5 darbo dienas nuo naujo kredito davėjo kreipimosi į jį dienos pateikti tiesiogiai naujam kredito davėjui (t. y. nedalyvaujant vartotojui) informaciją apie vartotojo paskolos likutį, taip pat jis turi išduoti sutikimą dėl paskesnės hipotekos bei perduoti elektronine forma naujausią turimą nepriklausomo išorės NT, kurio hipoteka užtikrinta būsto paskola, vertinimo ataskaitą. Tai leistų greičiau pradėti rengti paskolos pasiūlymą vartotojui.

Pradiniam kredito davėjui nustatoma galimybė pateikti vartotojui kontrapasiūlymą dėl turimos paskolos sąlygų pakeitimo, jei pradinis kredito davėjas nori išlaikyti esamą klientą. Pradinio kredito davėjo kontrapasiūlymas turi galioti bent 30 dienų, taip suteikiant vartotojui pakankamai laiko apsvartyti skirtingus iš įvairių kredito davėjų gautus pasiūlymus ir juos palyginti.

Dėl naujos paskolos gavimo sąnaudų

Įstatymo projektu siūlomo naujo SNTSKĮ 24² straipsnio 2 dalyje nustatoma, kad, taikant supaprastintą refinansavimo režimą, iš vartotojo negali būti reikalaujama Įstatymo projekte nurodytų mokesčių ar kitokių mokėjimų. Tai, be kita ko, reiškia, kad naujas kredito davėjas negali taikyti jokių savo su nauja paskola susijusių mokesčių ir kitokių mokėjimų. Pažymėtina, kad Įstatymo projekte nustatyta, kad Įstatymo projekte nurodytą atlyginimą notarui ir viešojo registro tvarkytojui turi sumokėti kredito davėjas, su kuriuo kredito gavėjas sudaro kredito sutartį. Kredito davėjas taip pat turėtų savo lėšomis atlikti įkeičiamo NT vertinimą arba, jeigu prašo vartotojo pateikti nepriklausomo (išorinio) NT vertinimo ataskaitą, vartotojui pasirinkus jo kredito pasiūlymą arba kontrapasiūlymą ir atitinkamai sudarius naują kredito sutartį arba pakeitus pradinę kredito sutartį, per 30 dienų turėtų atlyginti vartotojui jo patirtas su NT vertinimu susijusias išlaidas. Įstatymo projekte nėra nustatoma kredito davėjo, su kuriuo kredito gavėjas sudarė kredito sutartį dėl turimo kredito refinansavimo, pareiga kompensuoti kitų kredito davėjų, į kuriuos kredito gavėjas taip pat kreipėsi dėl kredito refinansavimo, bet su kuriais nesudaro kredito sutarties, patirtas išlaidas. Taip pat nustatoma, kad vartotojui galėtų būti taikomas kredito tarpininko komisinis atlyginimas, jei vartotojas pasirinktų naudotis kredito tarpininko paslaugomis.

Mokesčių ir kitokių mokėjimų vartotojui taikymo draudimas taip pat reiškia, kad pradinis kredito davėjas negalėtų vartotojui taikyti mokesčių už informacijos apie paskolos likutį perdavimą naujam kredito davėjui, sutikimą dėl paskesnės hipotekos, kontrapasiūlymo parengimą. Taip pat turimos paskolos sutarties pakeitimas, jei vartotojas nuspręstų priimti pradinio kredito davėjo kontrapasiūlymą, vartotojui turi būti nemokamas.

Dėl pradinės paskolos išankstinio grąžinimo sąnaudų

Įstatymo projektu siūlomo naujo SNTSKĮ 24² straipsnio 1 dalyje nustatoma, kad refinansuojant būsto paskolą supaprastinta tvarka netaikomos SNTSKĮ nuostatos dėl pradinio kredito davėjo teisės reikalauti kompensacijos už galimus nuostolius, tiesiogiai susijusius su išankstiniu paskolos grąžinimu, jei paskola suteikta taikant kintamąją palūkanų normą. Nesiūloma įtvirtinti draudimo reikalauti kompensacijos, kai suteikiamos paskolos, kurioms taikoma fiksuotoji palūkanų norma, nes ilgam terminui užfiksuodamas palūkanų normą kredito davėjas prisiima riziką, kuriai valdyti imasi papildomų priemonių. Iš anksto grąžinus paskolą, kuriai taikoma ilgesniam terminui fiksuota palūkanų norma, kredito davėjas nebetenka planuotų palūkanų pajamų, kurios turėjo atsverti

kredito davėjo patirtas rizikos valdymo sąnaudas, taigi gali patirti reikšmingo dydžio žalą. Jeigu išankstinio grąžinimo kompensacija būtų draudžiama visais atvejais, kredito davėjams gali tapti itin nepatrauklu teikti paskolas, kurių palūkanų norma yra fiksuotoji, ir (arba) tokias paskolas jie teiktų tik itin brangiai, taip apsidrausdami nuo galimos dėl išankstinio paskolos grąžinimo patiriamos žalos.

5. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai (jeigu rengiant Įstatymo projektą toks vertinimas turi būti atliktas ir jo rezultatai nepateikiami atskiru dokumentu), galimos neigiamos priimto įstatymo pasekmės ir kokių priemonių reikėtų imtis, kad tokių pasekmių būtų išvengta

Neigiamų pasekmių dėl Įstatymo projekto nenumatoma.

Būsto paskolų refinansavimo mastai Lietuvoje itin maži, tačiau, atsižvelgiant į tai, kad jau kelerius pastaruosius metus rinkoje mažėja kredito davėjų taikoma marža, refinansavimas galėtų padėti vartotojams sumažinti būsto paskolų išlaidas. Dabartinis būsto paskolų refinansavimo procesas daugeliui vartotojų nepatrauklus arba netgi neprieinamas, nes yra sudėtingas, vartotojas jo metu patiria reikšmingo dydžio papildomas vienkartinės išlaidas.

6. Kokią įtaką priimtas įstatymas turės kriminogeninei situacijai, korupcijai
Įstatymo projektas neturės įtakos kriminogeninei situacijai ir korupcijai.

7. Kaip įstatymo įgyvendinimas atsilieps verslo sąlygoms ir jo plėtrai

Įstatymo projekto nuostatų įgyvendinimas pareikalaus tam tikro pereinamojo laikotarpio, per kurį kredito davėjai galėtų pasirengti Įstatymo projekte siūlomiems pakeitimams. Tai reiškia, kad pereinamojo laikotarpio nuostatos užtikrintų, kad kredito davėjai turėtų pakankamai laiko pasirengti taikyti Įstatymo projektu siūlomus naujus reikalavimus. Nors pradinės paskolos davėjai pagal naują supaprastintą režimą neteks tam tikrų savo pajamų (pvz., mokesčio už duomenų apie paskolos likutį teikimą ir sutikimą dėl paskesnės hipotekos), jos sudaro nereikšmingą bendrų kredito davėjų pajamų dalį. Be to, kredito davėjai turės galimybę pateikti paskolos kontrapasiūlymą, jei norės išlaikyti klientą su jo paskola. Taip pat paliekama galimybė pradiniais kredito davėjams reikalauti kompensacijos iš anksto grąžinant paskolas, kurių palūkanų norma yra fiksuotoji, t. y. kai jie dėl to gali patirti reikšmingesnę tiesiogiai susijusią žalą. Paskolas refinansuojantys kredito davėjai turės priiimti trečiųjų asmenų taikomus su paskola susijusius mokesčius ir vartotojo patirtas nepriklausomo (išorės) NT vertinimo ataskaitos išlaidas, bet tik tuo atveju, jei vartojas būtent su jais sudarys (pakeis) būsto kredito sutartį. Be to, tai būtų nedidelės sumos, palyginti su iš suteiktos paskolos gaunamomis palūkanomis per visą paskolos laikotarpį. Būsto paskolos yra saugus ir pelningas produktas kredito rinkoje, tad naujų klientų pritraukimas yra naudingas kredito davėjams ir patiriamos sąnaudos būtų atsvertos gaunamos naudos. Be to, tikėtina, kad nemažai naujų klientų persikeltų ir kitas savo naudojamas finansines paslaugas (pagrindinę einamąją sąskaitą, į kurią gauna darbo užmokestį ir iš kurios daro mokėjimus, debetinę ir kreditinę korteles ir kt.) pas naują kredito davėją, kas atneštų naujam kredito davėjui papildomų pajamų. Taip pat numatomas papildomas saugiklis, kad supaprastintu refinansavimo režimu vartotojas galės pasinaudoti ne dažniau kaip kartą per 2 metus.

Būtina pastebėti, kad ilgesnėje perspektyvoje būsto paskolų refinansavimo proceso supaprastinimas ir palengvinimas vartotojui prisidėtų prie veiksmingesnio būsto paskolų rinkos vystymosi, ypač dėl geresnių konkurencijos sąlygų sukūrimo šiuo metu gana koncertuotoje Lietuvos rinkoje. Tai palengvintų naujų rinkos dalyvių atėjimą į šį rinkos segmentą.

Pastebėtina ir tai, kad palengvintas vartotojų mobilumas tarp būsto paskolų teikėjų savo ruožtu skatintų didesnę konkurenciją šiame rinkos segmente ir tai galėtų mažinti būsto paskolų kainas.

8. Ar Įstatymo projektas neprieštarauja strateginio lygmens planavimo dokumentams
Įstatymo projektas neprieštarauja strateginio lygmens planavimo dokumentams.

9. Įstatymo inkorporavimas į teisinę sistemą, kokius teisės aktus būtina priimti, kokius galiojančius teisės aktus reikia pakeisti ar pripažinti netekusiais galios

Kitų įstatymų priimti, pakeisti ar pripažinti netekusiais galios nereikės.

10. Ar Įstatymo projektas parengtas laikantis Valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų ir atitinka bendrinės lietuvių kalbos normas, o Įstatymo projekto sąvokos ir jas įvardijantys terminai įvertinti Terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka

Įstatymo projektas parengtas laikantis Valstybinės kalbos įstatymo, Teisėkūros pagrindų įstatymo ir kitų teisės norminių aktų rengimo tvarką reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų ir atitinka bendrinės lietuvių kalbos normas. Įstatymo projektu nustatoma sąvoka suderinta Terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka.

11. Ar Įstatymo projektas atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas ir Europos Sąjungos dokumentus

Įstatymo projektas neprieštaruja Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatoms ir Europos Sąjungos dokumentams.

12. Jeigu įstatymui įgyvendinti reikia įgyvendinamųjų teisės aktų, – kas ir kada juos turėtų priimti

Įstatymo projektui įgyvendinti naujų įgyvendinamųjų teisės aktų priimti nereikės.

13. Kiek valstybės, savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų prireiks įstatymui įgyvendinti, ar bus galima sutaupyti (pateikiami prognozuojami rodikliai einamaisiais ir artimiausiais 3 biudžetiniais metais)

Įstatymo projektui įgyvendinti papildomų valstybės, savivaldybių biudžetų ar kitų valstybės fondų lėšų nereikės.

14. Įstatymo projekto rengimo metu gauti specialistų vertinimai ir išvados

Įstatymo projektas buvo rengiamas kartu su Lietuvos banko specialistais.

15. Reikšminiai žodžiai, kurių reikia Įstatymo projektui įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant reikšminius žodžius pagal Europos žodyną „Eurovoc“

„Refinansavimas“, „su nekilnojamuoju turtu susijęs kreditas“, „būsto paskola“.

16. Kiti, iniciatorių nuomone, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai

Nėra.
